

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

l'anno 2022 e questo giorno 01 del mese di gennaio
in Prato, con la presente scrittura privata, da re-



SI C

ANTO SEGUE

Il sig
conced

che accetta, un immobile p
posto in Oste di Montemurlo Via Oglio n.19 al
piano terra, identificato al foglio n. 24 par-
ticella n. 41 subalterno n. 561; e un garage
identificato al foglio 24 part. 41 sub. 560 L
l'immobile è già stato visionato e visto e gra-
dito nello stato di fatto e di diritto in cui
si trova; ed fa presente che tutte le attrezza-
ture e gli arredi presenti nel locale sono di



proprietà della parte locatrice salvo inventario da allegare al presente atto. Il conduttore dichiara che nell'immobile oggetto della locazione sarà svolta una attività di ristorazione ed il locatore dichiara, in tal senso, di averne conoscenza e di dare la propria autorizzazione in proposito, purché il tutto avvenga nel rispetto di quanto previsto dalla legge.

- 2) la locazione avrà la durata di anni 6+6(sei) con decorrenza dal 01/01/2022. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per altri sei anni qualora nessuno delle parti ne dia disdetta almeno sei mesi prima tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

È altresì vietata la sublocazione sia parziale che totale, anche se gratuita, e la cessione del contratto, il subentro e la cessione delle quote societarie, pena la risoluzione immediata del contratto. Sono a carico del conduttore le spese relative alla fornitura dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e spese condominiali.

- 3) Il canone di locazione mensile viene concordemente stabilito tra le parti in € 2.000,00 (duemila,00 euro) e dovrà essere corrisposto in rate mensili anticipate. Il canone sarà annual-

mente aumentato in base alle variazioni Istat sulla base del 100% delle stesse, senza che il locatore debba provvedere ad una relativa e specifica richiesta.

4) Il locatore per il presente contratto di locazione, sussistendo i presupposti di legge, opta per la scelta del regime di tassazione sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, cosiddetto "regime della cedolare secca sugli affitti", ai sensi dell'art. 3 del D.lgs 14 marzo 2011 n. 23, fatta salva la facoltà di revocare l'opzione nelle annualità contrattuali successive.

4) Il conduttore non potrà ritardare il pagamento dei canoni e degli eventuali oneri accessori diversamente il ritardato pagamento costituirà motivo di risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1457 cc, con la conseguente risoluzione open legis del contratto ed il risarcimento del danno.

In caso di ritardato pagamento il conduttore non potrà far valere alcuna azione, eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

5) Il conduttore si impegna a tenere l'immobile
ste [redacted] ndosi responsabile per

qualsivoglia causa e si obbliga a riconsegnarlo in buono stato tenuto conto del normale deterioramento derivante dal diligente uso della cosa locata.

Il conduttore si impegna altresì, ad eseguire tutte le opere di ordinaria manutenzione, come per legge definite, che si rendessero eventualmente necessarie.

6) Viene fatto espresso divieto al conduttore di apportare modifiche, addizioni e eseguire lavori senza previo assenso scritto del locatore.

L'eventuale inidoneità del locale all'uso convenuto per mancanza dei requisiti prescritti dalla pubblica autorità, non obbliga il locatore a porvi rimedio con modificazioni e trasformazioni dell'immobile locato.

7) Le spese inerenti alla registrazione del presente contratto saranno divise fra le parti in ugual misura mentre quelle relative alla bollatura saranno sostenute interamente da parte conduttrice.

8) il locatore resta espressamente esonerato per tutti i danni diretti e indiretti che potessero derivargli per colpa od omissione di terzi o per scasso o incendio o interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

9) Le parti specificano che i beni mobili presenti nel locale ristorante e nella cucina, meglio de-



scritti nell'inventario che si allega, saranno mantenuti dalla parte conduttrice la quale si impegna a restituirli al termine della locazione nelle stesse condizioni odierne, eccezion fatta per l'usura. Le parti altresì specificano che in caso di distruzione o disuso di uno o più beni descritti nell'inventario allegato, il conduttore si impegna, a proprie spese e senza alcun diritto di rimborso, ad acquistarne altri nuovi, con le stesse caratteristiche tecniche e qualitative.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica emesso in data 05/11/2014 dal Geom. Marco Memoli in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato.

10) A garanzia dell'adempimento del presente contratto il conduttore versa al locatore il deposito cauzionale pari a tre mesi di canoni. La cauzione improduttiva di interessi legali, verrà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dei luoghi.

11) Il conduttore, ai fini del presente atto, dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato.

12) Per quanto non è previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni di legge in materia

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del cc si approvano specificatamente le clausole:uno-quattro-cinque-sei-sette-otto-nove-dieci-undici.

seguito indicato come "cond
momento della firma del contratto di locazione nei locali oggetto della stessa sono presenti i seguenti beni/attrezzature di proprietà del locatore:

- n. 2 tavoli in acciaio inox
- n. 2 lavelli in acciaio inox
- n. 1 lavastoviglie Resch 700 con cavalletto
- n. 17 tavoli
- n. 70 sedie impagliate
- n. 1 cucina 6 fuochi linea giga
- n. 1 cappa aspirante

n. 1 bollitore

n. 1 friggitrice

n. 1 forno a legna

n. 2 armadio frigo lt 700 a 1 porta

n. 1 banco refrigerato per stendi pizza con piano in
marmo

n.1 bancone bar

